



27 de Agosto de 2010

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação Julho de 2010

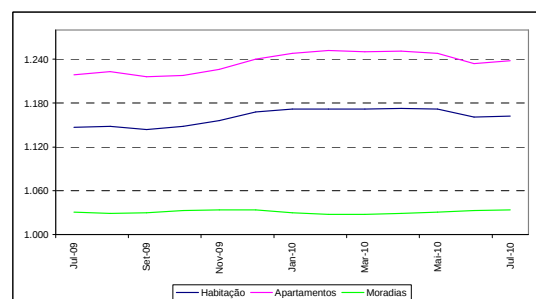
Valor médio de Avaliação Bancária de Habitação aumenta marginalmente

O valor médio de avaliação bancária¹ do *total do País* situou-se, em Julho, em 1162 euros/ m², correspondendo a um aumento marginal de 0,1% face a Junho e a uma variação homóloga de 1,3%. Comparativamente ao mês anterior, a *Área Metropolitana de Lisboa* apresentou uma diminuição de 0,3%, enquanto na do *Porto* se registou um aumento de 1,5%.

Habitação

Em Julho de 2010, o valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, fixou-se em 1162 euros/m² para o *total do País*, a que correspondeu um aumento de 0,1% face ao mês anterior. Esta variação foi 1,0 pontos percentuais (p.p.) superior à observada no mês anterior. Entre as variações em cadeia positivas das regiões NUTS II, destacam-se as registadas na *Região Autónoma da Madeira* (2,4%) e na região *Centro* (1,0%). Adicionalmente, salientaram-se ainda as regiões do *Norte* e do *Alentejo* com variações de 0,6% e 0,3%, respectivamente. Os valores médios de avaliação nas regiões de *Lisboa*, do *Algarve* e da *Região Autónoma dos Açores* diminuíram, entre Junho e Julho, 0,3%, 0,9% e 1,6%, pela mesma ordem.

Evolução dos Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação (Valores em euros/m²)



Quando comparado com o período homólogo, verificou-se que, embora com menor intensidade que em Junho, o valor médio de avaliação bancária na *Região Autónoma da Madeira* voltou a diminuir (0,8%, a que corresponde uma diminuição de 11 euros). As restantes regiões registaram variações positivas, evidenciando-se as regiões *Norte* (2,5%), *Centro* (2,2%) e *Região Autónoma dos Açores* (3,2%).

¹ Os resultados divulgados em cada mês correspondem à informação reportada para todo o trimestre acabado nesse mês. Desta forma embora os resultados sejam divulgados mensalmente têm uma natureza próxima de médias móveis de 3 meses, o que permite diminuir o impacto de irregularidades associadas à frequência mais elevada do seu apuramento.

Apartamentos

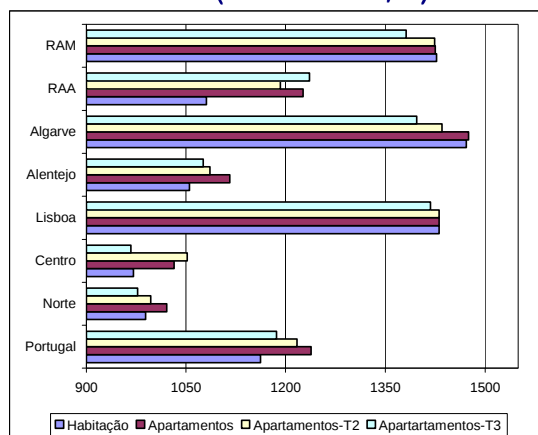
Em Julho, o valor médio de avaliação bancária dos apartamentos fixou-se em 1238 euros/m², superior em 0,3% (4 euros) ao valor do mês anterior. Por NUTS II, as regiões do *Norte* (0,5%), do *Centro* (1,1%) e do *Alentejo* (2,8%) apresentaram variações em cadeia positivas, enquanto nas regiões de *Lisboa* (-0,1%), do *Algarve* (-0,9%), *Região Autónoma dos Açores* (-1,4%) e *Região Autónoma da Madeira* (-2,3%) estas variações foram negativas.

Em termos homólogos, o valor médio de avaliação bancária registou uma variação de 1,6% (idêntica à verificada em Junho), a qual resultou dos aumentos observados nas regiões NUTS II, *Norte* (2,6%), *Centro* (1,8%), *Lisboa* (1,3%), *Alentejo* (4,1%), *Algarve* (1,7%) e *Região Autónoma dos Açores* (12,6%), tendo apenas a *Região Autónoma da Madeira* registado uma diminuição (-0,1%).

Os valores médios de avaliação para as tipologias de apartamentos *T2* e *T3* situaram-se em 1217 euros/m² e em 1186 euros/m², respectivamente, diminuindo 1,2% nos apartamentos *T2* e aumentando 1,0% nos *T3*, em comparação com o mês de Junho.

Por regiões, embora com valor inferior ao registado em Junho, a região do *Algarve* mantém a posição de destaque pelo valor de avaliação mais elevado para os apartamentos de tipologia *T2* (1435 euros/m²). Nos apartamentos *T3*, destaca-se a região de *Lisboa* com o valor de avaliação mais alto, 1418 euros/m². Os valores mínimos de avaliação registaram-se na região *Norte*, 997 euros/m² para a tipologia *T2* e na região *Centro*, 967 euros/m² para a tipologia *T3*.

Valores Médios de Avaliação Bancária dos Apartamentos por Tipologia (Valores em euros/m²)



Moradias

Nas moradias o valor médio de avaliação fixou-se em 1034 euros/m², com ligeiros acréscimos de 0,1% face ao mês anterior e de 0,3% face ao período homólogo.

As regiões do *Norte* e do *Centro*, com valores médios de avaliação de 951 euros/m² e de 916 euros/m², respectivamente, registaram ambas variações em cadeia positivas, de 1,2%. Para além das regiões atrás mencionadas, também a *Região Autónoma da Madeira* (7,7%) apresentou uma variação em cadeia positiva, com um valor médio de avaliação de 1429 euros/m². As restantes regiões NUTS II registaram variações negativas.

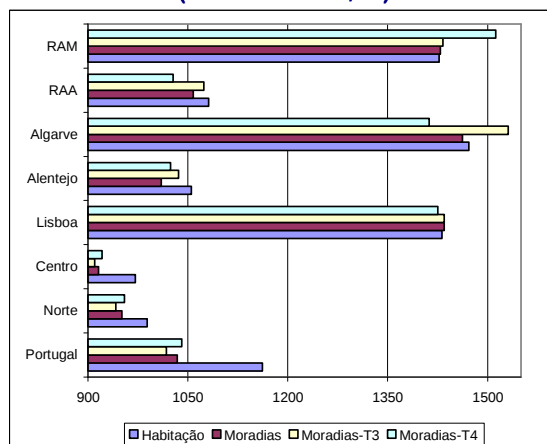
Face a Julho de 2009 verificou-se um aumento de 0,3%, destacando-se a região *Norte* com a variação homóloga mais elevada (2,5%) e a região do *Algarve* com a variação mais negativa (-2,0%).

Para o *total do País*, as tipologias *T3* e *T4* registaram valores médios de avaliação de 1018 euros/m² e de 1041 euros/m², respectivamente. Por regiões, os valores médios mais elevados para as moradias *T3*, foram os praticados na região do *Algarve* (1531 euros/m²) e para as moradias *T4*, ocorreram na

Região Autónoma da Madeira com 1512 euros/m².

Os valores mais baixos situaram-se na região *Centro*, para ambas as tipologias, sendo de 910 euros/m² para a tipologia *T3* e de 921 euros/m² para a tipologia *T4*.

Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m²)

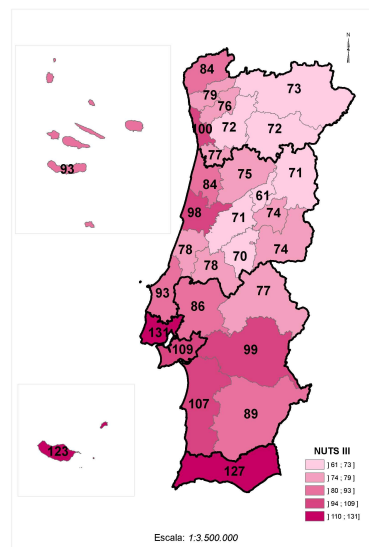


Análise por Regiões NUTS III

Face a Junho de 2010, a análise dos [índices](#) de valor médio de avaliação bancária de habitação, por NUTS III, mostrou que, em Julho, se verificaram acréscimos em 19 das 30 regiões, tendo o maior aumento (5%) ocorrido no *Pinhal Interior Norte*.

Concluiu-se ainda que os valores médios de avaliação mais elevados se mantiveram nas regiões da *Grande Lisboa* e do *Algarve* e na *Região Autónoma da Madeira*, posicionando-se estas, respectivamente, 31%, 27% e 23% acima da média do *País*. No extremo oposto situaram-se as regiões da *Serra da Estrela*, 39% abaixo da média do país, do *Pinhal Interior Sul*, com -30%, do *Pinhal Interior Norte* e da *Beira Interior Norte*, ambas com -29% por referência à média do *País*.

Índice do Valor Médio de Avaliação Bancária de Habitação NUTS III (País = 100) Julho de 2010



Análise das Áreas Metropolitanas

A *Área Metropolitana de Lisboa* registou um valor médio de avaliação de 1431 euros/m², correspondendo a uma variação em cadeia de -0,3%. Na *Área Metropolitana do Porto*, esta variação foi de 1,5%, com um valor médio de avaliação de 1112 euros/m². Comparativamente com o mês de Julho do ano anterior, a *Área Metropolitana de Lisboa* registou uma variação de 0,8% e a do *Porto* aumentou 3,2%.

Em Julho os valores médios registados na *Área Metropolitana de Lisboa* foram superiores aos do *total do País*, quer para o total da habitação (23,1%), quer para os apartamentos e moradias (15,6% e 38,8%, respectivamente).

Na *Área Metropolitana do Porto*, apenas os valores médios de avaliação das moradias se situaram acima da média do *País* (7,1%).

Os concelhos de *Lisboa* (valor de avaliação de 2004 euros/m²) e do *Porto* (1462 euros/m²) mantiveram os valores médios mais elevados das respectivas Áreas Metropolitanas.



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA

Julho de 2010

Valores unitários de Avaliação Bancária (euros/m2)

Período	País			Norte			Centro			Lisboa			Alentejo			Algarve			Região Autónoma dos Açores			Região Autónoma da Madeira			Área Metropolitana de Lisboa			Área Metropolitana do Porto		
	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias
Jul-09	1.147	1.219	1.031	965	995	928	950	1.014	896	1.419	1.412	1.460	1.038	1.072	1.017	1.461	1.451	1.492	1.047	1.089	1.038	1.438	1.426	1.449	1.419	1.412	1.460	1.078	1.074	1.086
Ago-09	1.148	1.223	1.029	969	1.002	930	957	1.027	898	1.417	1.411	1.448	1.035	1.075	1.011	1.452	1.442	1.479	1.036	1.074	1.026	1.414	1.409	1.420	1.417	1.411	1.448	1.088	1.085	1.094
Set-09	1.144	1.216	1.030	972	1.001	937	962	1.033	902	1.411	1.405	1.442	1.034	1.076	1.009	1.450	1.443	1.471	1.049	1.081	1.040	1.377	1.370	1.384	1.411	1.405	1.442	1.093	1.087	1.107
Out-09	1.148	1.218	1.033	975	1.005	939	965	1.029	907	1.416	1.412	1.435	1.040	1.080	1.014	1.461	1.459	1.467	1.044	1.131	1.021	1.387	1.369	1.404	1.416	1.412	1.435	1.096	1.092	1.107
Nov-09	1.156	1.226	1.034	980	1.011	941	962	1.023	903	1.421	1.418	1.440	1.048	1.090	1.018	1.470	1.472	1.464	1.048	1.185	1.015	1.417	1.398	1.433	1.421	1.418	1.440	1.096	1.095	1.100
Dez-09	1.168	1.240	1.034	989	1.025	941	965	1.027	903	1.432	1.431	1.436	1.059	1.110	1.020	1.479	1.476	1.485	1.071	1.195	1.035	1.421	1.420	1.423	1.432	1.431	1.436	1.110	1.111	1.108
Jan-10	1.172	1.248	1.030	994	1.035	940	971	1.040	902	1.438	1.438	1.434	1.061	1.107	1.025	1.465	1.459	1.486	1.083	1.233	1.040	1.431	1.449	1.415	1.438	1.438	1.434	1.114	1.119	1.102
Fev-10	1.172	1.252	1.028	997	1.044	936	980	1.054	907	1.444	1.447	1.430	1.060	1.107	1.023	1.469	1.459	1.499	1.101	1.266	1.059	1.436	1.443	1.427	1.444	1.447	1.430	1.126	1.134	1.106
Mar-10	1.172	1.250	1.028	996	1.043	934	982	1.053	910	1.447	1.448	1.442	1.054	1.090	1.024	1.466	1.471	1.452	1.088	1.293	1.056	1.435	1.431	1.440	1.447	1.448	1.442	1.123	1.136	1.091
Abr-10	1.173	1.251	1.029	998	1.042	938	980	1.048	910	1.447	1.447	1.446	1.059	1.098	1.027	1.477	1.491	1.433	1.084	1.307	1.055	1.400	1.440	1.355	1.447	1.447	1.446	1.121	1.132	1.093
Mai-10	1.172	1.248	1.031	997	1.037	943	979	1.044	914	1.443	1.442	1.448	1.063	1.109	1.025	1.475	1.493	1.416	1.062	1.236	1.039	1.382	1.420	1.347	1.443	1.442	1.448	1.120	1.128	1.097
Jun-10	1.161	1.234	1.033	983	1.016	940	961	1.021	905	1.436	1.433	1.450	1.052	1.086	1.028	1.486	1.489	1.475	1.099	1.243	1.073	1.393	1.458	1.327	1.436	1.433	1.450	1.096	1.098	1.091
Jul-10	1.162	1.238	1.034	989	1.021	951	971	1.032	916	1.431	1.431	1.435	1.055	1.116	1.010	1.472	1.475	1.462	1.081	1.226	1.058	1.427	1.425	1.429	1.431	1.431	1.435	1.112	1.115	1.107
Variação em cadeia (%)																														
Jul-09	0,5	0,3	0,8	1,0	0,5	1,6	0,6	0,8	0,7	-0,1	0,1	-0,3	0,5	0,8	0,3	-0,5	-0,6	0,2	-0,7	-3,5	-0,2	-2,8	2,2	-0,1	0,1	-0,3	1,3	0,7	2,6	
Ago-09	0,1	0,3	-0,2	0,4	0,7	0,2	0,7	1,3	0,2	-0,1	-0,1	-0,8	-0,3	0,3	-0,6	-0,6	-0,9	-1,1	-1,4	-1,2	-1,7	-1,2	-2,0	-0,1	-0,1	-0,8	0,9	1,0	0,7	
Set-09	-0,3	-0,6	0,1	0,3	-0,1	0,8	0,5	0,6	0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,1	0,1	-0,2	-0,1	0,1	-0,5	1,3	0,7	1,4	-2,6	-2,8	-2,5	-0,4	-0,4	-0,4	0,5	0,2	1,2
Out-09	0,3	0,2	0,3	0,3	0,4	0,2	0,3	-0,4	0,6	0,4	0,5	-0,5	0,6	0,4	0,5	0,8	1,1	-0,3	-0,5	4,6	-1,8	0,7	-0,1	1,4	0,4	0,5	-0,5	0,3	0,5	0,0
Nov-09	0,7	0,7	0,1	0,5	0,6	0,2	-0,3	-0,6	-0,4	0,4	0,4	0,3	0,8	0,9	0,4	0,6	0,9	-0,2	0,4	4,8	-0,6	2,2	2,1	2,1	0,4	0,4	0,3	0,0	0,3	-0,6
Dez-09	1,0	1,1	0,0	0,9	1,4	0,0	0,3	0,4	0,0	0,8	0,9	-0,3	1,0	1,8	0,2	0,6	0,3	1,4	2,2	0,8	2,0	0,3	1,6	-0,7	0,8	0,9	-0,3	1,3	1,5	0,7
Jan-10	0,3	0,6	-0,4	0,5	1,0	-0,1	0,6	1,3	-0,1	0,4	0,5	-0,1	0,2	-0,3	0,5	-0,9	-1,2	0,1	1,1	3,2	0,5	0,7	2,0	-0,6	0,4	0,5	-0,1	0,4	0,7	-0,5
Fev-10	0,0	0,3	-0,2	0,3	0,9	-0,4	0,9	1,3	0,6	0,4	0,6	-0,3	-0,1	0,0	-0,2	0,3	0,0	0,9	1,7	2,7	1,8	0,3	-0,4	0,8	0,4	0,6	-0,3	1,1	1,3	0,4
Mar-10	0,0	-0,2	0,0	-0,1	-0,1	-0,2	0,2	-0,1	0,3	0,2	0,1	0,8	-0,6	-1,5	0,1	-0,2	0,8	-3,1	-1,2	2,1	-0,3	-0,1	-0,8	0,9	0,2	0,1	0,8	-0,3	0,2	-1,4
Abr-10	0,1	0,1	0,1	0,2	-0,1	0,4	-0,2	-0,5	0,0	0,0	-0,1	0,3	0,5	0,7	0,3	0,8	1,4	-1,3	-0,4	1,1	-0,1	-2,4	0,6	-5,9	0,0	-0,1	0,3	-0,2	-0,4	0,2
Mai-10	-0,1	-0,2	0,2	-0,1	-0,5	0,5	-0,1	-0,4	0,4	-0,3	-0,3	0,1	0,4	1,0	-0,2	-0,1	0,1	-1,2	-2,0	-5,4	-1,5	-1,3	-1,4	-0,6	-0,3	-0,3	0,1	-0,1	-0,4	0,4
Jun-10	-0,9	-1,1	0,2	-1,4	-2,0	-0,3	-1,8	-2,2	-1,0	-0,5	-0,6	0,1	-1,0	-2,1	0,3	0,7	-0,3	4,2	3,5	0,6	3,3	0,8	2,7	-1,5	-0,5	-0,6	0,1	-2,1	-2,7	-0,5
Jul-10	0,1	0,3	0,1	0,6	0,5	1,2	1,0	1,1	1,2	-0,3	-0,1	-1,0	0,3	2,8	-1,8	-0,9	-0,9	-0,9	-1,6	-1,4	-1,4	2,4	-2,3	7,7	-0,3	-0,1	-1,0	1,5	1,5	1,5
Variação homóloga (%)																														
Mar-10	3,8	3,8	1,6	4,5	5,4	2,6	5,8	5,8	4,2	3,4	3,9	0,5	1,6	2,8	0,1	1,5	2,9	-2,6	0,6	8,6	0,0	-1,2	1,0	-3,0	3,4	3,9	0,5	4,5	5,2	2,5
Abr-10	3,6	3,6	2,1	5,4	5,6	4,2	4,9	4,7	3,9	3,1	3,5	0,6	2,8	3,5	1,7	1,8	3,5	-3,2	-0,2	11,7	-1,0	-3,2	0,8	-7,4	3,1	3,5	0,6	5,0	5,3	3,8
Mai-10	3,3	3,1	1,8	4,8	5,0	4,1	4,3	4,1	3,6	2,3	2,8	0,2	2,7	3,8	1,1	-0,2	1,7	-5,9	-1,8	8,6	-2,9	-3,5	-2,9	-4,3	2,3	2,8	0,2	5,2	5,3	4,3
Jun-10	1,8	1,6	1,0	2,9	2,6	3,0	1,8	1,5	1,7	1,1	1,6	-1,0	1,8	2,2	1,4	1,2	2,0	-0,9	4,3	10,2	3,2	-3,3	-0,6	-6,4	1,1	1,6	-1,0	3,0	2,9	3,1
Jul-10	1,3	1,6	0,3	2,5	2,6	2,5	2,2	1,8	2,2	0,8	1,3	-1,7	1,6	4,1	-0,7	0,8	1,7	-2,0	3,2	12,6	1,9	-0,8	-0,1	-1,4	0,8	1,3	-1,7	3,2	3,8	1,9
NOTAS			Variação em cadeia = [mês n / mês n-1] * 100 - 100																											
			Variação homóloga = [mês n (ano N) / mês n (ano N-1)] * 100 - 100																											



NOTAS EXPLICATIVAS

O INE iniciou a publicação das presentes séries de Valores médios de avaliação bancária na habitação com os resultados referentes a Janeiro de 2010 e inclusão de valores retrospectivos desde Setembro de 2008.

Revisões

A informação divulgada no presente destaque poderá incorporar revisões dos valores médios de avaliação bancária, em consequência da inclusão de mais informação entrada após o momento do 1º apuramento dos resultados desses meses.

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

O Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação (IABH) recolhe informação caracterizadora dos alojamentos que são objecto de financiamento bancário e em cujo processo há lugar a uma avaliação técnica de cada imóvel. Assim, os seus resultados são representativos para o universo de alojamentos em que há recurso a esse meio de financiamento. A utilização desta informação deve ter em conta o facto das estimativas dos valores de avaliação dos alojamentos poderem reflectir parcialmente variações qualitativas das habitações avaliadas em cada período.

Índice do valor médio de avaliação bancária na Habitação

O índice do valor médio de avaliação bancária na Habitação é calculado através do rácio entre o valor médio de avaliação bancária na Habitação de cada região NUTS III e o valor médio de avaliação bancária na Habitação do País.

Valor médio de avaliação

O valor relativo a cada período de referência corresponde à média geométrica obtida pelo conjunto de observações dos meses m , $m-1$ e $m-2$.

Taxa de variação em cadeia

A variação em cadeia compara o nível da variável em estudo entre o período de referência corrente e o anterior (ver nota 1 na 1ª página deste Destaque). Embora seja um indicador que permite um acompanhamento corrente do andamento da variável em análise, o valor desta taxa de variação é particularmente influenciado por efeitos de natureza sazonal e outros mais específicos, localizados nos períodos comparados.

Taxa de variação homóloga

A variação homóloga compara o nível da variável em estudo entre o período de referência corrente e o mesmo período do ano anterior (ver nota 1 na 1ª página deste Destaque). A evolução desta taxa de variação está menos sujeita a oscilações de natureza sazonal podendo, no entanto, ser influenciada por este tipo de efeitos localizados num período específico.